

عقد الايجار

يعرف عقد الايجار بأنه : تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور
خصائص عقد الايجار :

١ : أنه **عقد رضائي** : لأنه يتم بمجرد ارتباط الايجاب بالقبول ولا يحتاج في العادة الى شكلية معينة

٢ : **عقد ملزم لجانبين** : لأنه يترتب التزامات في ذمة طرفيه. فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من المنفعة بالشيء والمستأجر يلتزم بالأجرة

٣ : **عقد معاوضة** : لان كلا الطرفين يأخذ مقابل ما يعطي

٤ : **عقد من العقود المستمرة** : وذلك لان التزامات طرفيه تقاس بمقياس الزمن وتمتد طوال فترة العقد فالمستأجر ملزماً بإعطاء الأجرة طوال فترة العقد والمؤجر ملزم بتمكينه من الانتفاع من العين المؤجرة

٥ : **عقد يرد على المنفعة** : وهو عقد يرد على منفعة الشيء دون ملكيته

٦ : **عقد من عقود الادارة** : وذلك لانه ينشأ التزامات شخصية في جانب كل من المؤجر والمستأجر

تميز عقد الايجار عن غيره من العقود

١ : **تميز الايجار عن عقد الاعارة**

يكون الاعارة دائماً بدون عوض. اما الايجار فيكون بعوض معلوم وكذلك يستطيع المستأجر ان يتنازل عن حقه للغير. وهذا لا يوجد في الاعارة

ويصعب التمييز بينهم في حالة اذا باع شخص داره الى اخر واشترط عليه ان يبقى فيه لمدة معينة . فهل يعتبر هنا بقاء البائع في الدار ايجار ام اعادة؟

فيرى بعض الشراح أنه اذا روعيت مدة اقامة البائع في الدار في قيمة الدار فهذه الحالة تعتبر ايجارا اما اذا لم تراع فنحن امام عقد اعادة

٢ : تمييز الايجار عن الوديعة

في الايجار ينتفع المستأجر بالمأجور في مقابل اجر معين. في حين ان الوديعة لاينتفع بالشيء المودع بل يلتزم فقط بالمحافظة عليها فهو لا يدفع اجر بل من الجائز ان يتقاضى اجرا عن حفظه للوديعة وايضا يلتزم الوديعة برد الوديعة الى المودع بمجرد طلب هذا الاخير ولو لم ينقض الاجل. أما المستأجر فلا يرد العين المؤجرة الا عند انقضاء مدة الايجار .

ويصعب التمييز بينهما عندما يتفق شخص مع صاحب مخزن على ان يسمح له بوضع بضائعه عنده لقاء اجر معين فهل يعتبر العقد ايجارا أم وديعة ؟

فالمعيار السليم للتمييز في هذه الحالة هو النظر هل كان صاحب المخزن يتسلم الاشياء ويلتزم بحفظها وبردها ؟ فإذا كان كذلك فانه وديعة اما اذا كان صاحب المخزن يلتزم بوضع المخزن كله او جزء منه تحت تصرف هذا الشخص دون ان يلتزم بالعناية بالبضائع فهنا يكون العقد ايجار

٣ : تمييز الايجار عن العمل

يصعب التمييز بينهما في حالة تسليم شركة لسيارات الأجرة احدى سياراتها لسائق بالعمل عليها فهل تعتبر الحالة هنا ايجار ام عمل؟

للإجابة عن هذا السؤال نرى بأنه إذا كان للشركة حق توجيه السائق والإشراف على عمله كما هو في الغالب كنا بصدد عقد عمل أما إذا لم تكن هذه العلاقة موجودة فهنا نكون بصدد عقد الأيجار

٤ : تمييز الأيجار عن حق المنفعة

هناك عدة اختلافات بين الأيجار وحق المنفعة :

أ : أن حق المستأجر حق شخصي في حين حق المنتفع هو حق عيني

ب : أن حق المنتفع قد يكون بعوض أو بدون عوض أما حق المستأجر فهو دائما بعوض

ج : أن مصدر حق المنتفع يمكن ان يكون أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية فيما عدا الميراث أما حق المستأجر فمصدره دائما العقد

د : أن حق المنتفع ينتهي بموته . أما حق المستأجر فينتقل الى الورثة الا اذا أتفق المتعاقدان على خلاف ذلك

أركان عقد الأيجار

لعقد الأيجار ثلاث أركان الرضا والمحل والسبب

أولا : الرضا

يشترط لوجود التراضي أن يصدر أيجابا من احد المتعاقدين وقبول من الطرف الآخر وعلى هذا الأساس يجب أن يقصد كل من المؤجر والمستأجر أبرام هذا العقد وأن يتفقا على المدة وعلى الأجر وعلى العين المؤجرة . فإذا اختلفا على شيء لا ينعقد هذا العقد .

و إضافة الى وجود التراضي يجب ان يكون هذا التراضي صحيح
بمعنى آخر ان لا تشوب ارادة المتعاقدين اي عيب من عيوب
الارادة وان يكون لطرفي العقد الاهلية اللازمة لابرامه .

الاشخاص الذين لهم حق التأجير

١ : مالك الشيء

يحق له ان يؤجر العين اما بنفسه او بواسطة نائبه الاتفاقي كالكويل
او نائبه القانوني كالوصي او الولي

٢ : المالك على الشيوع

يجوز لمالك الشيء على الشيوع ان يؤجر حصته حتى وان كان لا
يملكها على وجهه الاستقلال بشرط عدم الاضرار بالشركاء
الاخرين ويبقى رأي أصحاب القدر الاكبر من الحصص ملزما
للجميع

٣ : صاحب حق المنفعة

يجوز لصاحب حق المنفعة ان يؤجر العين لكن يجب ان لا تزيد
مدة الايجار على مدة حق المنفعة نفسه فإذا زادت فإن الايجار عن
المدة الزائدة يكون موقوفا على اجازة مالك العين .

٤ : صاحب حق الاستعمال

٥ : المتصرف في الرض الاميرية

يحق للمتصرف بالارض الاميرية الانتفاع بها وبزوائدها وان
يزرعها ويغرسها ويتخذها حديقة او يؤجرها .

٦ : الدائن المرتهن رهنا حيازيا

يجوز للمرتهن ان يؤجر المرهون الى شخص اخر حتى وأن كان
المستأجر هو الراهن

٧ : المستأجر

يجوز للمستأجر أن يؤجر الشيء الى الغير وهذا ما يسمى بالايجار من الباطن الا اذا أئفق المتعاقدين على عدم جواز مثل هكذا تصرف

الوكالة في الايجار

يجوز للمالك أن يوكل غيره بإدارة امواله . ويجب على الوكيل ان لا يتجاوز حدود الوكالة

الولاية في الايجار

أذا كان الشخص فاقد الاهلية فيجوز لوليه او وصيه أن يقوم بتأجير ملكه. وقد حدد قانون رعاية القاصرين عدة اعمال لا يجوز لولي الصغير او وصيه القيام بها الا بعد أن يأخذ الاذن من دائرة رعاية القاصرين. ومن ضمنها ايجار العقارات لاكثر من سنة وايجار الاراضي الزراعية لاكثر من ثلاث سنوات

الايجار الصادر من الفضولي

الايجار الصادر من الشخص الفضولي ينعد صحيحا لكنه يبقى موقوفا على اجازة المالك الحقيقي للشيء

القيود الواردة على الرضا في عقد الايجار

الاصل ان عقد الايجار من العقود الرضائية التي تنعد بمجرد ارتباط الايجاب بالقبول أي لا تحتاج الى شكلية معينة ومع ذلك ترد بعض القيود على الرضا:

١ : فهناك حالات يجبر فيها المؤجر على تأجير داره ولكن بالشروط الاتية :

أ : أخبار دائرة الضريبة بخلو العقار خلال خمسة عشر يوما ن تاريخ الخلو

ب : عدم جواز أبقاء الدار دون عذر مشروع مدة ٩٠ يوم من تاريخ أكمال بنائه أو خلوه

ج : تولي السلطات المالية أيجار العقار في حالة امتناع المالك عن ايجاره خلال المدة المذكورة

٢ : تكون الاولوية في أيجار دار الموظف في الدولة الذي أخلاه للموظف الجديد الذي حل محله وبالشروط الآتية :

أ : أن يكون الشخص المنقول موظفا

ب : أن يكون المراد استئجاره مسكنا سواء كان دار أم شقة

ثم أخلاه بسبب نقله من المدينة التي يعمل بها

ج : أن يكون هذا المسكن قد شغله موظفا

ثانيا : المحل في عقد الايجار

أن المحل في عقد الايجار هو محل مزدوج فبالنسبة الى التزامات المؤجر يكون في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وهذه المنفعة تقاس بالمدة وهو بالنسبة للمستأجر يكون في الأجرة . فهنا سنسلط الضوء على المأجور والأجرة والمدة

١ : المأجور

ويقصد بالشيء المأجور من الناحية القانونية ليس هو ذات العين المؤجرة بل هو الحق الذي يكون للمؤجر على هذه العين.

ويشترط بالشيء المؤجر

أ : وجود الشيء المؤجر

يجب أن يكون الشيء المؤجر موجودا فإذا لم يكن كذلك اعتبر العقد باطلا لانعدام محل العقد.

ب : تعيين الشيء المؤجر

يجب أن يكون الشيء المؤجر معيناً تعييناً نافياً للجهالة أو قابل للتعيين . فإذا اجر شخص ارضاً يجب أن يحدد حدودها ومساحتها . وإذا تعاقدت ادارة فندق معين مع سائق باص لنقل الموظفين وبينت الادارة ان عدد الموظفين ٢٠ شخص . فبالتالي يجب على السائق ان يأتي بسيارة قابلة لنقل هذا العدد .

ج : يجب ان يكون الشيء المؤجر مشروعاً .

فإذا كان المؤجر مما يخرج عن التعامل بطبيعته او بمقتضى نص القانون او كان التعامل فيه غير مشروع وقع العقد باطلاً

د : أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك

أن عقد الايجار يخول المستأجر ان ينتفع بالعين المؤجرة على ان يردها بذاتها بعد انقضاء المدة .

فإذا توافرت هذه الشروط في المأجور يصح أن يقع عقد الايجار عليه ولا فرق بين العقارات والمنقولات

العقارات المشمولة بأحكام قانون ايجار العقار رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠

١ : ما يدخل في نطاقه

يدخل في نطاق هذا القانون العقارات المشيدة الواقعة ضمن حدود امانة العاصمة والبلديات المؤجرة لاغراض السكنى للعراقيين بمعنى ان هذا القانون لا تسري احكامه على الاراضي غير المشيدة والبساتين حتى وإن كانت داخل تلك الحدود وكذلك لا تسري على العقارات المشيدة الواقعة خارج تلك الحدود ولا على العقارات الواقعة ضمن تلك الحدود والمؤجرة لاغراض السكنى اذا كان المستأجر من غير العراقيين

٢ : ما يخرج من احكام القانون

أ : كل عقار غير مخصص للسكنى مثل دور السينما والملاهي والفنادق

ب : العقارات التي أكتمل بنائها في ١ / ١ / ١٩٩٨ وما بعدها

ج : العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الاشخاص المعنوية لموظفيها

د : العقارات التي تؤجرها الدولة والاشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بيانا بشأنها

هـ : العقارات المؤجرة للاجانب أشخاصا او هيئات

٢ : الأجرة

لا بد من وجود الأجرة لاعتبار العقد أيجارا لانها ركن أساسي لا ينعقد الايجار بدونه وليس من الضروري أن تكون الأجرة مبلغا من النقود . فالأجرة كما يمكن ان تكون نقودا يمكن أن تكون أي مال اخر سواء كان المال المذكور منقولا أو عقارا فقد يعطي المستأجر بضاعة معينة عوضا عن مبلغ من النقود كما قد تكون الأجرة ثمارا أو جزءا من محصول .

ويشترط في الأجرة ان تكون حقيقة أو جدية . أي غير صورية ولا تافهة . والأجرة الصورية هي التي تذكر في العقد للشكل فقط أما التافهة فهي التي تكون غير متناسبة مع منفعة العين . أما إذا كانت الأجرة بخسة وهي التي يكون فيها غبن فاحش فينعقد بها العقد

تحديد الأجرة

الاصل ان الطرفين يحددان الأجرة في العقد ويجوز لهما ان يحدداها عن مدة الايجار ككل او لفترات متقطعة . ولا يشترط ان تعين الأجرة في العقد اذا اتفق الطرفان على اسس تعين من خلالها الأجرة . كأجر المثل أو تدخل شخص ثالث لتحديد الاجر . فيجب أن يتفق الطرفين عليها او على الاساس الذي يتم بموجبه تحديدها

الحالات التي يأخذ فيها باجر المثل

إذا لم يحدد الطرفان الأجرة ولا الأساس الذي تعين بموجبه فتفرض اجرة المثل .

وأن عدم تحديد الأجرة يرجع الى أحد الاسباب :

أ : اذا اغفل المتعاقدان تحديد الأجرة او الأساس التي تحدد بموجبها الأجرة

ب : اذا اتفق الطرفان عليها ولكن تعذر اثبات هذا الاتفاق

فهنا في هاتين الحالتين نرجع الى تطبيق أجرة المثل .

أما إذا لم يتفق المتعاقدان على الأجرة فهنا يعتبر الايجار باطلا لانعدام ركن الرضا

و اجرة المثل تحددها المحكمة بعد ان تستعين برأي اهل الخبرة .

أما قانون أيجار العقار فقد حدد نسب سنوية معينة لا يجوز لأطراف العقد ان يتفقوا على اكثر منها . بمعنى أن الايجار السنوي يجب ان لا يزيد على هذه النسب وهي:

أ : ٥% من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المعدة للسكنى والمؤجرة لهذا الغرض

ب : ٧% من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المؤجرة على شكل غرف

ج : ٨% من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المعدة لغير اغراض السكن او في العقارات المعدة للسكن والمؤجرة لغير اغراض السكن كالمكاتب

أما اذا كان العقار مؤثنا فتضاف نسبة ٢٠% من قيمة الاثاث الى الأجرة السنوية

تقدير القيمة الكلية للعقار

تقوم لجان ضريبة العقار بتقدير القيمة العمومية للعقار على ان تراعي في ذلك مجموع قيمة العرصة المشيد عليها العقار وأفضلية موقعها ومساحتها ومميزات البناء المشيد وقيمة البناء وقت التقدير ويجوز للمالك أن يطلب زيادة الأجرة اذا قام بتشديد ملحقات في المأجور

جزاء مخالفة الحد المقرر للأجرة

اذا اتفق اي طرف على أجرة اكثر من التي حددها قانون سيكون امام جزاءين الاول جنائي والاخر مدني

أ : الجزاء الجنائي

يعاقب كل من أبرم عقد ايجار بأجرة تزيد على الحد الاعلى المقرر في القانون بالحبس مدة لا تقل عن ستة اشهر ولا تزيد عن ثلاث سنوات وبالغرامة أو بإحدى هاتين العقوبتين

يعاقب كل من حصل على أي مال او منفعة خارج نطاق عقد الايجار المبرم وفق احكام قانون ايجار العقار. بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث اشهر ولا تزيد عن سنتين والغرامة أو بإحدى هاتين العقوبتين

يعاقب كل من توسط في ابرام عقد ايجار دار تزيد على الحد الاعلى المقرر في القانون بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث اشهر ولا تزيد عن سنتين وبغرامة او بإحدى هاتين العقوبتين

يعاقب المؤجر إذا لم يودع نسخة من عقد الايجار في دائرة ضريبة العقار خلال مدة ال تتجاوز ٣٠ يوما بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر ولا تزيد على سنتين وبغرامة أو بإحدى هاتين العقوبتين

يعفى المستأجر و الوسيط من العقوبات المذكورة اعلاه اذا بادر الى اخبار الحكومة عن الاتفاق على بدل ايجار يزيد عن الحد الاعلى للأجرة

ب : الجزاء المدني

إذا أبرم عقد إيجار بأجرة أعلى من المقرر في القانون . فإن ما زاد عن الحد الأعلى للأجرة يبطل وتنتقص الأجرة إلى هذا الحد فالبطلان يكون هنا جزئي يشمل المبلغ الذي يزيد على الحد الأقصى للأجرة فقط أما ما عدا ذلك فيبقى صحيح

٣ : مدة الإيجار

أن تأييد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أمر يتنافى مع طبيعة عقد الإيجار لأنه عقد زمني ولهذا يجب أن يتفق المتعاقدان على المدة لأنها ركن لا يتم الإيجار بدونها. فإذا حصل خلاف عليها فإن عقد الإيجار لا ينعقد لعدم وجود رضا الأطراف والمدة في عقد الإيجار يمكن أن تكون ساعة أو يوم أو أسبوع أو شهر أو أي فترة زمنية أخرى . بشرط ألا يكون الإيجار مؤبداً

وتختلف مدة الإيجار في القانون المدني عن قانون إيجار العقار .

أ : المدة في القانون المدني

لا يجوز للمؤجر أو المستأجر إذا كانت مدة الإيجار ثلاثين سنة أو أقل طلب إنهاء الإيجار إلا إذا توافر سبب من الأسباب التي ينص عليها القانون لانقضاء الإيجار

-إذا تم الاتفاق على جعل مدة الإيجار أكثر من ثلاثين سنة أو الاتفاق على جعله مؤبداً. ففي هذه الحالة يحق لكل من المؤجر و المستأجر طلب إنهائه بعد مضي مدة ثلاثين سنة عليه.

-إذا حدد الطرفان مدة إيجار أكثر من ثلاثين سنة واشترطاً على أنه لا يجوز لأي طرف أن ينهي العقد بعد مضي ثلاثين سنة . فلا يؤخذ بهذا الشرط فبمجرد مرور ثلاثين سنة على الإيجار يحق لأي طرف إنهاء العقد

-ويجوز الاتفاق على ان الايجار يبقى طيلة حياة المستأجر أو المؤجر .فمهما تطول المدة يبقى العقد مؤقت. فهنا ينتهي العقد بموت المستأجر او المؤجر حسب الاتفاق . مثلا اذا اتفق سمير مع احمد على ايجار داره وحدد المدة بطيلة حياة المستأجر سمير فهنا اذا مات سمير انتهى العقد ولا ينتقل الى الورثة أما اذا مات احمد فهنا العقد يبقى ساريا وينتقل الى ورثته

اما اذا اتفق الطرفين على ان الايجار يبقى مع بقاء المأجور فهنا يعتبر الايجار مؤبد وهذا لا يجوز

اما اذا لم تحدد المدة في العقد وتعذر اثبات المدة فيعتبر الايجار منعقدا للمدة المحددة لدفع الأجرة وينقضي بانقضاء هذه المدة بنا على طلب أحد المتعاقدين.

ب : المدة في قانون أيجار العقار

يجب ان تعين المدة في عقد الايجار واذا لم تحدد فانه ينعقد لمدة سنة واحدة من تاريخ العقد او من وقت التسليم اذا لم يكن هناك تاريخ في العقد.

أثار عقد الايجار

الفصل الاول : التزامات المؤجر

١ : التزامه بتسليم المأجور

٢ : التزامه بصيانة المأجور

٣ : التزامه بضمان التعرض وضمان العيوب

٤ : أخبار دائرة ضريبة العقار بالنسبة للعقود الخاضعة لقانون ايجار العقار

١ : التزام المؤجر بتسليم المأجور

من اجل الاحاطة بهذا الالتزام لابد لنا من التطرق للمسائل الاتية :

أ : الحالة التي يجب عليها تسليم المأجور

يلتزم المؤجر بتسليم المأجور بنفس الحالة التي كان عليها وقت أبرام العقد. بغض النظر عما إذا كان وقتها صالح ام غير صالح للانتفاع به. وهذا حكم القانون المدني. أما قانون ايجار العقار فقد نص صراحة على أن يكون المأجور بحالة تصلح للانتفاع به وفق العقد

ب : كيفية التسليم

أن تسليم المأجور يكون بأمرين :

وضع المأجور تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به

أجازه المؤجر وترخيصه للمستأجر في الانتفاع به

ومن الجدير بالذكر بان التسليم قد يكون مادي أو معنوي والتسليم المادي يختلف باختلاف طبيعة المبيع فقد يكون بالمناولة اليدوية او بتسليم مفاتيح السيارة وغيرها.

اما التسليم المعنوي فقد يكون الشخص غاصبا للعقار ومن ثم يتعاقد مع مالكة على ايجاره فهنا لم يحصل التسليم المادي لانه بالاصل ساكننا فيه وفي كل الاحوال لا يعتبر التسليم تاما الا بإزالة الموانع التي تحول بين المستأجر وبين حقه في الانتفاع بالمأجور

ج : زمان ومكان التسليم

أن تسليم المأجور يجب ان يتم بمجرد دفع الأجرة ولكن المتعاقدين قد يتفقان على تسليم المأجور الى المستأجر بمجرد انعقاد الايجار على ان يؤجل دفع الأجرة الى ميعاد اخر .

أما عن مكان تسليم المأجور فإذا اتفق المتعاقدان على مكان لتسليم المأجور فيه وجب الالتزام فيه . أما في حالة عدم وجود اتفاق على تعيين مكان معين فيجب هنا ان نميز بين ما اذا كان المأجور منقولاً أو عقاراً فإذا كان منقولاً فان مكان التسليم هو المكان الموجود فيه المنقول وقت أبرام العقد. فإذا كان هذا المكان غير معين فان التسليم يكون في المكان الموجود فيه المؤجر أما اذا كان المأجور عقاراً فان تسليمه يكون في المحل الموجود فيه ذلك العقار .

د : مصاريف التسليم

أن المؤجر هو من يتحمل كل مصاريف تسليم المأجور تطبيقاً لقاعدة نفقات الوفاء على المدين الا اذا وجد اتفاق أو عرف على غير ذلك.

هـ : ملحقات المأجور

يعتبر من ملحقات المأجور كل شيء أعد بصورة دائمية لخدمة المأجور بحيث لا يتم لانتفاع بتلك العين بدون ذلك الملحق ويكون المؤجر ملزماً بتسليم هذه الملحقات .

و : نقص المأجور أو زيادته

وهنا يجب ان نفرق بين حالة تقدير الأجرة جملة وحالة تقديرها بسعر الوحدة

حالة تقدير الأجرة جملة : لا يترتب أي أثر على زيادة المأجور. اما اذا كان المأجور ناقصاً فهنا يكون المستأجر مخيراً بين فسخ العقد أو قبوله بالثمن المسمى .

حالة تقدير الأجرة بسعر الوحدة : إذا كان المأجور زائداً أو ناقصاً فيخير المستأجر بين فسخ الايجار او قبوله بما يقابل عدد الوحدات إذا اجر احمد ارض زراعية مساحة ٥ دونم بسعر ١٠٠٠ دينار لكل دونم بمبلغ ٥٠٠٠ وبعد ان ابرم الايجار تبين ان مساحة الارض هي ستة دونم فهنا يكون أحمد مخيراً بين فسخ الايجار او ايجار الارض بمبلغ ٦٠٠٠ دينار وكذلك في حالة النقصان يحق له ان يفسخ العقد او ان يؤجر الارض بما يقابل مساحتها

ومن الجدير بالذكر ان هذه الاحكام ليست من النظام العام بمعنى يجوز الاتفاق على

ان حق المستأجر في فسخ الايجار و

مخالفتها . وايضا حق المؤجر بتكملة الجرة

مقيد قيدين

٢ أن تكون الزيادة او النقص قد تجاوزت ٥ % من مقدار المأجور

٣

فعليا

أن تقام الدعوى خلال مدة ثالث اشهر من وقت تسليم المأجور تسليمًا

ز : جزاء أخالل المؤجر بالتزامه بالتسليم

إذا لم ينفذ المؤجر التزامه بتسليم المأجور لوجود سبب أجنبي منعه من ذلك فهنا

ينفسخ العقد و يسقط التزام المستأجر وال يلتزم بدفع تعويض . أما إذا لم ينفذ

التزامه لسبب اخر فهنا يعتبر انه قد اخل بالتزامه ويترتب عليه تخويل المستأجر

بطلب التنفيذ العيني الجبري

٢ : التزام المؤجر بصيانة المأجور وشروطه

٧٣

يلتزم المؤجر بالقيام بجميع الصالحات في المأجور إذا وقع فيه خلل ادى الى

اخالل في المنفعة المقصودة . والتزام المؤجر بالصيانة ال يقتصر فقط على

، ونقصد بالصالحات التي يلتزم بها المؤجر

المأجور و إنما يشمل ملحقاته ايضا

هي الترميمات لالنتفاع بالمأجور سواء كانت ضرورية لحفظه من الهالك أم ال .

أما الترميمات الطفيفة فأنها تقع على عاتق المستأجر ما دام العرف يقضي بذلك.

وهذه الترميمات تكون في العادة اما نتيجة اهمال المستأجر في حفظ المأجور وأما

نتيجة الاستعمال العادي ومثالها اصالح حنفيات المياه .

واذا امتنع المؤجر عن إجراء الترميمات الضرورية كان للمستأجر اما فسخ

الايجار او أن يقوم بالترميم بأذن المحكمة ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر

المعروف.

أما عن حالة هالك المأجور . فهنا يجب أن نفرق بين الهالك الكلي والهالك

فينفسخ العقد من ت

الجزئي . فإذا هلك المأجور هالكا لقاء نفسه وبالتالي تنقضي كليا

التزامات كال الطرفين. أما الهالك الجزئي فال يجوز للمستأجر أن يجبر المؤجر

على ترميم المأجور ولكن يكون مخير بين أنقص الجرة او ان يفسخ العقد .

ويجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بالتعويض عن الضرار التي قد تصيبه نتيجة

اجنبي. اما اذا اذا كان هذا الهالك

هذا الهالك ال اذا كان سبب هذا الهالك سببا

للقواعد

بسبب فعل المستأجر فأن للمؤجر الحق في ان يطالبه بالتعويض تطبيقا

العامة . هذه هي أحكام القانون المدني

أما بالنسبة لقانون ايجار العقار فهنا لم يتطرق لهذه الاحكام وبالتالي فأن أحكام

القانون المدني تكون هي المطبقة .

٣ : التزام المؤجر بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية

يضمن المؤجر للمستأجر بعدم التعرض له في الانتفاع ويضمن ايضا ما يوجد

بالمأجور من عيوب .

أ : التزام المؤجر بالضمان

٧٤

ال بد لنا في هذا الموضوع أن نبحت في ضمان المؤجر للتعرض
الذي يصدر منه

والتعرض الذي يصدر من الغير .

التعرض الصادر من المؤجر

أن المؤجر يضمن للمستأجر أي عمل يصدر منه سواء كان ذلك
العمل عمال

في المأجور وكان هذا التغيير يمنع المستأجر من

ماديا كأن يحدث المؤجر تغييرا

ة . او كان العمل عمال قانونيا الانتفاع بالمأجور أو يخل بهذه
المنفع كمن يؤجر عين

غير مملوكة له وبعد ذلك يصبح هو مالكا ألي سبب فال يجوز له
أن يتعرض

للمستأجر

ويشترط لتحقيق التعرض الشخصي :

١ : أن يقع التعرض من المؤجر أثناء مدة الايجار

٢ : أن يقوم المؤجر بأعمال تحول دون انتفاع المستأجر بالمأجور
أو تخل بهذا

النتفاع

٣: أن ال يستند المؤجر في عمله وتعرضه الى حق ثبت له من العقد او من نص

القانون

كما ال يحق للمؤجر الدخول الى المأجور دون إذن المستأجر طوال مدة الايجار

ما دام لم يشترط ذلك في العقد . ال انه يجوز للمؤجر دخول المأجور لمباشرة

حقه في إجراء الترميمات الضرورية وله ايضا الدخول في المأجور واستصحاب

من يريد معاينته لشرائه أو ارتهانه او استئجاره بعد المستأجر الحالي على أن

يراعي قد المكان التخفيف من مضايقة المستأجر .

ام ك

فأنه

و إذا كان المؤجر يضمن تعرضه الشخصي سواء كان قانونيا ان ماديا

يضمن بالإضافة الى ذلك . التعرض الصادر من اتباعه فتمتد مسؤولية المؤجر الى

العمال المادية التي تصدر من اتباعه وكأنها قد صدرت منه .

ويشترط حتى يكون المؤجر مسؤول عن التعرض الذي يصدر من
تابعه . يجب أن

يكون الخير قد صدر منه التعرض اثناء اداء مهمته او بسبب هذا
الداء

أخالل المؤجر بالتزامه بالضمان

لم ينص القانون المدني العراقي على جزاء يرتبه عند اخالل
المؤجر بهذا اللتزام

ولذلك نرجع الى القواعد العامة التي تمكن المستأجر من طلب
التنفيذ العيني

الجبري او فسخ العقد مع التعويض ان كان له مقتضى

التعرض الصادر عن الغير

يجب التمييز هنا بين التعرض القانوني والتعرض المادي فالمؤجر
يضمن

التعرض القانوني الذي يصدر من الغير فقط .

١ : التعرض القانوني

يجب لتحقيق ضمان المؤجر عن التعرض القانوني الصادر من
الغير توافر

الشروط الثلاثة التالية :

قع التعرض فعال أ : أن ي . سواء كان التعرض مادي يستند
فيه الغير الى حق قانوني

او كان هذا التعرض بدعوى مقامه امام القضاء

ب : أن يدعي الغير بحق يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق
بموجب عقد الايجار

سواء كان هذا الحق سابق ام الحق لعقد الايجار
ج : وقوع التعرض اثناء مدة الايجار . او بعد انتهائها اذا اعطت
المحكمة مهلة
للمستأجر في الانتفاع من العين المؤجرة

٧٦

فإذا تحققت الشروط اعاله فهنا يلتزم المؤجر بالضمان . فيجب
عليه أن ينفذ
بأن يجعل الغير الذي تعرض للمستأجر يكف عن تعرضه .

عينيا

التزامه تنفيذا

أو جزئيا فإذا عجز عن التنفيذ ا فقد

لعيني بأن أثبت المتعرض ما يدعيه كليا

وجب على المؤجر أن ينفذ التزامه بالضمان عن طريق انقاص
الجرة أو فسخ

العقد مع التعويض أن كان له مقتضى

ويجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بهذا التعرض.. فإذا لم
يخطره فان

المستأجر يفقد حقه في الرجوع على المؤجر ويجوز لأخير ان
يرفع على

المتعرض دعوى استرداد الحيازة . أما اذا تم اخطار المؤجر
بتعرض الغير وجب

في الدعوى

بدفع التعرض من خالل تدخله هو شخصيا

على المؤجر أن يقوم فورا

وهذا هو التنفيذ العيني .

عينيا ولكن يحق

واذا نجح المؤجر في دفع التعرض فهو قد نفذ التزامه تنفيذا

للمستأجر ان يرجع على المتعرض بالتعويض عن الضرار التي
اصابته أنه لم

في تعرضه

يكن محقا . أما إذا فشل المؤجر في دفع التعرض فإن التزامه
بضمان

الستحقاق يكون قد تحقق . فيحق للمستأجر أن يطالب أما بإنقاص
الجرة واما

بفسخ الايجار .

ويجوز للمستأجر أن يدفع التعرض هو بنفسه و باسمه هو إذا كانت
الدعوى تتعلق

يحق

بحيازة المأجور . فيستطيع ان يحمي حيازته بجميع دعاوى الحيازة
وايضا

فيها مثل اذا

له ان يدفع التعرض في الدعاوى الخرى التي يكون المستأجر
خصما

اشترى المتعرض للماجور ويرفع الدعوى على المستأجر

٢: التعرض المادي

قلنا بأن المؤجر ال يكون مسؤول عن التعرض المادي الصادر من الغير . وحتى

يكون المؤجر غير مسؤول عن هذا التعرض المادي يجب أن تتوافر الشروط
التية:

٧٧

من المؤجر نفسه وال من احد اتباعه بل من

أ : أن ال يكون التعرض صادرا

شخص اجنبي عنه

ب : أن ال يستند المتعرض في هذا التعرض الى أي حق يدعيه على المأجور

ج : أن يحدث التعرض بعد تسليم المأجور الى المؤجر واثناء انتفاعه به

ويجب على المستأجر أن يرفع يد الغاصب عن المأجور . فأن لم يقم المستأجر

باتخاذ ما يلزم لرفع يد الغاصب وكان ذلك بإمكانه ولم ينذر المؤجر بوقوع

بدفع الجرة عن العين وأن كانت تلك العين قد اغتصبت

الغصب فإنه يكون ملزما

منه. اما اذا لم يصدر تقصير من جانب المستأجر فأن القانون قد اجاز له طلب فسخ

العقد او انقاص الجرة

جواز التفاق على تعديل أحكام الضمان

يجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على تعديل القواعد التي نص عليها القانون و ذلك بالتخفيف من مسؤولية المؤجر أو التشديد فيها او حتى الاعفاء منها على اعتبار أن احكام الضمان ليست من النظام العام بل هي مفسرة لارادة المتعاقدين .

ولابد لصحة الاتفاق على الاعفاء او التخفيف من مسؤولية المؤجر ان لا يكون هذا الاخير قد حصل على هذا الاتفاق نتيجة غش من جانبه .

ب : التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية أو فوات الوصف

يشترط لضمان المؤجر للعيوب الخفية شرطان . أن يكون العيب مؤثرا وأن يكون خفيا

١ : أن يكون العيب مؤثرا

يقصد بالعيب هو الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة . وحتى يكون العيب مؤثرا

يجب أن يحول دون الانتفاع بالعين أو بأحد ملحقاتها أو ينقص من هذا الانتفاع نقصا كبيرا مثل الرطوبة التي تصيب المنزل وتؤثر على الصحة . وللقاضي السلطة التقديرية فيما إذا كان العيب عيبا مؤثرا أم لا . فقد لا يكون العيب مؤثرا إذا جرى العرف على التسامح فيه .

٢ : أن يكون العيب خفيا

يجب أن لا يكون العيب ظاهرا بحيث يسهل على المستأجر أن يتبين وجوده بفحص المأجور بعناية الرجل المعتاد

كما لا يعتبر العيب خفيا اذا كان المستأجر عالما به عند التعاقد . ويعتبر العيب خفيا حتى وان كان بوسع المستأجر كشفه ببذل جهد معقول اذا لم يكتشفه نتيجة تأكيد المؤجر خلو المأجور من العيب أو تعمده اخفاء العيب .

ولا يشترط في العيب ان يكون قديما أي قبل أبرام العقد . فالعيب الذي وقع بعد تسلّم المأجور مضمون كالعيب القديم

جزاء وجود العيب الخفي

يحق للمستأجر اذا كان العيب خفيا ومن شأنه ان ينتقص الانتفاع بالمأجور نقصا كبيرا او يحول دون الانتفاع به بشكل كلي له ان يطلب فسخ الايجار او انقاص الأجرة واذا اصيب المستأجر بضرر نتيجة وجود العيب فيكون المؤجر ملزما بتعويضه اذا كان عالما بوجود هذا العيب . أما اذا لم يكن يعلم ذلك فهنا لا يلتزم بتعويض المستأجر

الاتفاق على تعديل احكام ضمان العيب

يجوز للمؤجر والمستأجر مخالفة الاحكام الواردة بشأن ضمان العيوب الخفية في المأجور فلا يوجد ما يمنع من قيام الطرفين بالاتفاق على تشديد او التخفيف او الاعفاء من الضمان لان هذه الاحكام ليست من النظام العام .

ويجب ان يكون الاتفاق سواء كان ضمنيا او صريحا قاطعا في دلالاته لان الشرط الذي يعدل من مسؤولية يقررها القانون يجب عدم التوسع في تفسيره

كما ان اي اتفاق يعفي من الضمان يجب ان يكون خاليا من الغش الذي يتعمده المؤجر لإخفاء العيوب الخفية

التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بأربع التزامات وهي :

١ : التزام المستأجر بدفع الأجرة

٢ : التزاما المستأجر بحفظ المأجور وعدم اهماله

٣ : التزام المستأجر بأستعمال المأجور فيما اعد له

٤ : التزام المستأجر برد المأجور

أولا : التزام المستأجر بدفع الأجرة

الأجرة هي ركن في عقد الايجار وللمتعاقدين الحرية في تحديدها فإذا اتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة التزم المستأجر بدفع هذا المقدار دون زيادة او نقصان . اما اذا اغفل المتعاقدان عن تحديد هذه الأجرة فهنا يكون المستأجر ملزما بدفع اجرة المثل .

وقت دفع الأجرة

إذا اشترط دفع الأجرة مقدما فيجب على المستأجر أن يدفع الأجرة عند ابرام عقد الايجار واذا امتنع عن دفعها فيحق للمؤجر ان يحبس المأجور .

وقد يشترط تأجيل دفع الأجرة وذلك بتقسيتها على عدة اقساط يدفع كل قسط منها في وقت معين فالأجرة هنا لاتصبح واجبة الا عند حلولها اي حلول القسط في الدفع واذا لم يحصل اتفاق فهنا تكون الأجرة مقابل للمنفعة وبالتالي تدفع مؤخرا اي بعد انتهاء الشهر

اما قانون ايجار العقار فقد اوجب ان تدفع الأجرة للعقارات التي تخضع لأحكامه سلفا أي مقدما وبأقساط شهرية واي اتفاق يقضي بخلاف ذلك يعتبر باطلا

ويستثنى من دفع الاقساط شهرية حالتين :

١ : اذا كانت الدولة او الاشخاص المعنوية هي المؤجرة فللمستأجر ان يدفع الأجرة بقسط واحد او اكثر

٢ : العقارات التي تستأجرها الدولة او الاشخاص المعنوية فهنا تراعى شروط دفع الأجرة المنصوص عليها في عقد الايجار .

مكان دفع الأجرة

لا يوجد نص لا في القانون المدني و لا في قانون ايجار العقار يحدد فيه مكان دفع الأجرة ولكن القواعد العامة تقضي بوجود الوفاء في موطن المدين وهو المستأجر

نفقات الأجرة

اذا كانت هناك نفقات حتى يدفع المستأجر الأجرة . فكل هذه النفقات يتحملها المستأجر مالم يوجد اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك

تقادم دين الأجرة

يتقادم دين الأجرة بخمس سنوات تبدأ من وقت استحقاق الأجرة

جزاء الاخلال بالتزام دفع الأجرة.

يعني اذا لم يدفع المستأجر الأجرة ماذا سيحصل؟

استنادا الى القانون المدني العراقي فإذا لم يدفع المستأجر الأجرة فيجوز للمؤجر ان يقيم دعوى يطلب فيها فسخ عقد الايجار والتعويض ان كان له مقتضى. وهنا للمحكمة السلطة التقديرية في اجابة الطلب من رفضه . فقد يعطي القاضي مهلة الى المستأجر حتى يدفع الأجرة.

اما قانون ايجار العقار فقد اعطى الحق للمؤجر ان يطلب تخلية المأجور اذا لم يدفع المستأجر الأجرة خلال سبعة ايام من تاريخ استحقاقه وانذار المستأجر بانه اذا لم يدفع الأجرة خلال ثمانية ايام من تاريخ الانذار يجوز للمؤجر ان يطلب التخلية .

ولا يستفيد المؤجر من هذه الحماية في السنة الواحدة الا مرتين فقط

إمتياز المؤجر

الامتياز هو الاولوية في استيفاء دين معين . ويقتصر حق الامتياز على الاموال المنقولة الموجودة في العين المؤجرة القابلة للحجز . ويستطيع المؤجر بمقتضى هذا الامتياز استيفاء حقوقه المتولدة من عقد الايجار مقدما على الدائنين العاديين فإذا كان المأجور ارضا زراعية فأن حق الامتياز يشمل المحاصيل التي تنتجها وما على الارض من الات زراعية ومواش .

ومن الجدير بالذكر أن حق الامتياز لا يثبت الا لمؤجر العقار لمدة ثلاث سنوات او لمدة الايجار اذا اتفقا الاطراف على مدة معينة اما اذا كان المأجور منقولاً فلا يثبت للمؤجر الامتياز

والاصل أن حق الامتياز يرد على المنقولات المملوكة للمستأجر فقط .. ويستثنى من هذه القاعدة حالة ما اذا كان المأجور قد أجر من الباطن رغم اشتراط المؤجر صراحة بعدم جواز الايجار من الباطن . فهنا المنقولات الموجودة في العقار تخضع لحق الامتياز سواء كانت مملوكة الى المستأجر او للمستأجر من الباطن.

مثال أجر "احمد" ارضه الزراعية الى "سمير" وأشترط في العقد صراحة بعد جواز الايجار من الباطن اي لا يجوز لسمير ان يؤجرها الى شخص اخر. لكن سمير لم يلتزم بهذا الاتفاق وقام بتأجيرها الى "عمر" وقام الاخير بإستغلالها من خلال زراعتها وحصادها وجلب آلاته الزراعية وقطيع من المواش فهنا يثبت حق الامتياز على هذه المنقولات رغم انها غير مملوكة لسمير المستأجر لان "سمير" قام بتأجير هذه الارض من الباطن الى "عمر"

فتكون هذه المنقولات مثقلة بحق الامتياز ما دامت داخل المأجور. لا بل ذهب المشرع الى ابعد من هذا واعتبر المنقولات مثقله بحق

الامتياز حتى وان خرجت من المأجور لكن يجب ان يتوافر الشرطين الآتيين:

اذا تم اخراج المنقول دون علم المؤجر او بعلمه لكنه اعترض على هذا الاخراج

اذا ادى هذا الاخراج الى جعل الاموال المتبقية في المأجور غير كافية لضمان المبالغ التي للمؤجر في ذمة المستأجر
فاذا تحقق الشرطان اعلاه فان حق الامتياز يكون مثقلا لتلك الاموال اينما كانت.

ثانيا : حفظ المأجور وعدم إهماله

يلتزم المستأجر بالمحافظة على المأجور وذلك ببذله عناية الرجل المعتاد . فاذا بذل هذه العناية فانه يكون قد نفذ التزامه أي أن التزامه هنا هو التزام ببذل عناية لا بتحقيق غاية

فلو كان المأجور ارضا زراعية وجب على المستأجر أن يتولى

تطهير السواقي او نزع الاعشاب التي يمكن ان تؤثر على المأجور كما ويجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بكل ما يصيب المأجور بالضرر او يهدد سلامته حيث يجب عليه ان يخطر المؤجر عند اكتشافه عيبا في المأجور وكذلك الامر في حالة صدور تعرض من الغير مبني على سبب قانوني.

فاذا لم يقم المستأجر ببذل العناية اللازمة في المحافظة على المأجور وترتب على ذلك ان لحق بالعين ضرر فانه يحق للمؤجر أن يطالب بفسخ العقد مع التعويض متى كان ممكنا او ان يطلب من المستأجر اصلاح الضرر اي التنفيذ العيني .

اما موقف قانون ايجار العقار. ففي هذه الحالة اعتبر الضرر الجسم الذي يحدثه المستأجر بالمأجور سبب من اسباب التخلية سواء كان هذا الضرر قد وقع عمدا او نتيجة اهمال المستأجر .

وتترك السلطة التقديرية للقاضي في وصف الضرر جسيما من عدمه .

ويشترط للحكم بالتخلية

أ : أحداث تغيير جوهري في المأجور

ب : ان لا تكون هناك موافقة تحريرية من المؤجر

ج : عدم أزاله التغيير الجوهري رغم الانذار

ثالثا : استعمال المأجور وفقا للغرض المعد له

ان المستأجر يتقيد في استعماله للمأجور بالاستعمال المتفق عليه في العقد. فمن يستأجر محل للحلاقة لا يجوز له تحويله الى مخبز .
واذا لم يقيد العقد نوع الاستعمال وجب على المستأجر أن يستعمل المأجور بحسب ما اعد له وفقا لما يقتضيه العرف فإذا خالف المستأجر هذا الالتزام واستخدم المأجور خلافا لما اتفق عليه في العقد فهنا المؤجر يكون مخير بين أن يطالب بالتنفيذ العيني مع التعويض او ان يطلب فسخ العقد مع التعويض ايضا

أما قانون أيجار العقار فأعتبر استعمال المأجور لغير الغرض المبين في عقد الايجار سبب من اسباب تخلية العقار لكن بالشروط الآتية :

أ : أن ينص في عقد الايجار على الغرض الذي تم التأجير من أجله

ب : أن يستعمل المأجور خلافا للغرض المذكور

ج : أن يترتب على هذا الاستعمال إساءة لسمعة المؤجر أو الحاق الضرر بالمأجور

رابعا : التزام المستأجر برد المأجور

عند إنتهاء مدة عقد الايجار يلتزم المستأجر برد المأجور الى المؤجر ويجب أن ويكون رد المأجور بنفس الطريقة التي تم تسلمه

فيها ويجب ايضا أن يرده كاملا بدون نقص ولا خلل .وإذا كانت هناك نفقات فتكون على المستأجر

مكان الرد و زمانه

أن مكان رد المأجور هو نفس المكان الذي استلم المستأجر فيه المأجور ما لم يكون هناك اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك ...اما عن زمان الرد فهو يكون عند انتهاء عقد الايجار باي سبب كان .

الحالة التي يجب عليها المأجور

يلتزم المستأجر برد المأجور بنفس الحالة التي تسلمه عليها ويقع عبء اثبات ان حالة المأجور وقت رده هي نفسها وقت تسلمه على المستأجر . فإذا كان المستأجر قد عمل جردا للمأجور وقت التسلم فيجب ان تكون مطابقة لحالة المأجور وقت رده . اما اذا لم يكن قد عمل مثل هذا الجرد فالمشرع العراقي اقام قرينة قانونية يعتبر فيها ان المأجور كان وقت تسلمه بحالة حسنة . وهذه القرينة قابلة لإثبات العكس بكل وسائل الاثبات .

س / هل يلتزم المؤجر برد قيمة التحسينات التي اجراها المستأجر بالمأجور؟

ج : يجب أن نميز في هذه الحالة بين علم المؤجر بهذه التحسينات من عدمه.

فإذا اقام المستأجر التحسينات في المأجور بدون علم المؤجر أو أن المؤجر علم بذلك واعترض على قيام المستأجر بهذه التحسينات فان المستأجر لا يستطيع المطالبة بالزيادة في قيمة المأجور لا بل يستطيع المؤجر أن يجبر المستأجر على إزالة هذه الزيادات اذا لم تكن هذه الازالة ضارة بالمأجور اما اذا كانت هذه الازالة ضارة بالمأجور فيستطيع المؤجر أن يمتلك هذه التحسينات بقيمتها مستحقة للقلم.

أما إذا قام المستأجر بهذه التحسينات وعلم المؤجر ولكنه لم يعترض عليها فإن المؤجر يكون ملزماً عند انقضاء الإيجار بأن يرد إلى المستأجر قيمة هذه التحسينات أو قيمة الزيادة التي حصلت بالمأجور أيهما أقل ..

مثال قام "محمد" بتأجير داره إلى "أحمد" وقام المستأجر "أحمد" ببناء غرفة إضافية بمبلغ ٥ مليون دينار مما أدى إلى زيادة قيمة الدار مبلغ ٣ مليون دينار عن سعره الأصلي . فهنا يلتزم المؤجر "محمد" بدفع المبلغ الأقل وبما أنه مبلغ قيمة العقار أقل من مبلغ التحسينات . فهنا المؤجر يلتزم بدفع مبلغ ٣ مليون دينار إلى أحمد . لأن هذه التحسينات قام بها المستأجر بعلم المؤجر

والمصرفات على ثالث أنواع الضرورية والنافعة والكمالية

وبالنسبة لقيمة التحسينات التي ذكرناها أعلاه فهي تندرج ضمن المصرفات النافعة فنطبق عليها الحكم أعلاه أما بالنسبة للمصرفات الضرورية فالأصل أن المؤجر هو من يقوم بها وإذا امتنع فيحق للمستأجر أن يقوم بها ويرجع عليه بما انفق . أما المصرفات الكمالية فلا يجوز للمستأجر الرجوع بها على المؤجر ويستطيع أن ينتزع ما استحدثه في المأجور بشرط عدم الأضرار به .

الجزاء المترتب على إخلال المستأجر برد المأجور

إذا انتهى عقد الإيجار فيجب على المستأجر أن يرد المأجور إلى المؤجر أما إذا لم يرده فيحق للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني من خلال إقامة دعوى أمام المحكمة يطلب من المستأجر رد المأجور إضافة إلى مطالبته بالتعويض إن كان له مقتضى ..

أما إذا بقي المأجور بيد المستأجر لسبب اضطراري فهنا لا يكون ملزماً إلا بدفع اجر المثل .

طبيعة حق المستأجر

ان حق المستأجر في القانون المدني العراقي هو حق شخصي . ولكن في قانون ايجار العقار فان حق المستأجر يقترب الى الحق العيني ويبتعد عن الحق الشخصي ويتمثل ذلك في بقاء المستأجر في العقار رغما عن المؤجر بحيث لا يستطيع الاخير اجباره على تخليه العقار لمدة ١٢ سنة من تاريخ العقد.

الايجار من الباطن والتنازل عنه

وفي هذا الموضوع لابد لنا ان نسلط الضوء على احكام القانون المدني واحكام قانون ايجار العقار

أولاً: الايجار من الباطن والتنازل عنه في القانون المدني العراقي

الايجار من الباطن هو قيام المستأجر بايجار المأجور الى شخص اخر بحيث يكون في العقد الاول مستأجر وفي العقد الثاني مؤجر مثال يقوم محمد بايجار داره الى سمير ففي هذا العقد محمد المؤجر وسمير المستأجر .. فإذا قام الاخير بايجار هذا الدار الى عمر فهنا يكون سمير المؤجر وعمر المستأجر . فيكون هناك عقد ايجار ثاني بين المستأجر في العقد الاول وهو سمير في المثال وبين شخص اخر وهو عمر في نفس المثال .

ومن الجدير بالذكر في هذا الموضوع ان حق المستأجر في القانون المدني العراقي هو حق شخصي وبالتالي يستطيع المستأجر ان يؤجر من الباطن ويتنازل عن الايجار . والفرق بين التنازل عن الايجار والايجار من الباطن . هو ان في التنازل عن الايجار لا يوجد سوى عقد ايجار واحد وهو العقد الاصلي اما في الايجار من الباطن فكما قلنا بانه هناك عقدين الاول الاصلي بين المؤجر والمستأجر والثاني العقد الباطن ما بين المستأجر في العقد الاول

والمستأجر الجديد كما موضح في المثال السابق ويترتب على هذا الفرق الجوهرى عدة نتائج .

١ : في التنازل عن الايجار يجب ان تتوافر في المستأجر اهلية التصرف اما في الايجار من الباطن فيكفي وجود اهلية الادارة

٢ : في التنازل عن الايجار تكون الشروط واحدة فيما بين المؤجر والمستأجر وفيما بين المتنازل عن الايجار المستأجر القديم والمستأجر الجديد أما في الايجار من الباطن فقد تختلف الشروط في العقد الاول عن العقد الثاني .

٣ : في التنازل عن الايجار ليس للمتنازل المستأجر القديم حق الامتياز على ما يوجد في المأجور من منقولات . اما في الايجار من الباطن فله حق الامتياز .

٤ : التنازل عن الايجار هو حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر المتنازل وحوالة دين بالنسبة الى التزاماته. فيخضع التنازل عن الايجار الى احكام حوالة الحق وحوالة الدين.. اما الايجار من الباطن فهو عقد ايجار يخضع الى احكام عقد الايجار

الاحوال التي يجوز فيها التنازل عن الايجار والايجار من الباطن

أن القاعدة العامة في القانون المدني هي انه يجوز للمستأجر أن يتنازل لغيره عن الايجار وله أن يؤجر حقه من الباطن . ويثبت هذا الحق للمستأجر من عقد الايجار ذاته من دون حاجة الى اتفاق خاص يقضي بمنحه اياه . ويصح أن يرد تصرف المستأجر على كل المأجور او على جزء منه .

ومن الجائز ان يحرم المستأجر من هذا الحق من خلال الشرط المانع والشرط المانع هو الشرط الذي بمقتضاه يحرم المستأجر من حقه بالتنازل عن الايجار والايجار من الباطن ويجب ان يكون

الشرط المانع قاطعا في دلالاته ولا يجوز التوسع فيه ولا يشترط ان يذكر صراحة في عقد الايجار.

ومن الجدير بالذكر انه يجب ان يكون للمؤجر مصلحة من التمسك بالشرط المانع والا فهو يعتبر متعسف باستعمال حقه وللمحكمة أن تمنعه من هذا التمسك.

واذا وجد الشرط المانع في عقد الايجار وجب على المستأجر مراعاته وعدم التنازل او الايجار من الباطن . فإذا خالف المستأجر هذا الشرط يكون للمؤجر ان يطلب منه تنفيذ التزامه بعدم التنازل عن حقه في الايجار او الايجار من الباطن لذلك يحق للمؤجر ان يخرج المتنازل له او المستأجر الجديد في الايجار من الباطن.

وكذلك يثبت للمؤجر حق الامتياز على المنقولات الموجودة في المأجور وايضا يستطيع المؤجر ان يطلب فسخ عقد الايجار الاصلي والمطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر بسبب مخالفة المستأجر لالتزامه.

أثار الايجار من الباطن

تنشأ عن الايجار من الباطن علاقات ثلاث وهي

أ : علاقة المستأجر الاصلي بالمستأجر من الباطن

تكون العلاقة بين المستأجر الاصلي والمستأجر من الباطن علاقة مؤجر بمستأجر ويحكمها عقد الاجارة من الباطن حتى لو كانت شروطه تختلف عن شروط العقد الاصلي . وسواء كانت مدة العقد الاول اطول او اقصر من مدة العقد الثاني . فإذا كانت مدة العقد الثاني اطول من مدة العقد الاول فهنا الاجارة تكون صحيحة طيلة

المدة الاولى وما يزيد عنها يكون العقد موقوف على اجازة المؤجر الاصلي.

ويظهر المستأجر الاصيل باعتماره مؤجرا ويلتزم بجميع التزامات المؤجر أما بالنسبة للمستأجر الثاني فيلتزم بالتزامات المستأجر .

ومن الجدير بالذكر بأنه اذا فسخ عقد الايجار الاصيل باي سبب فأن عقد الايجار من الباطن ينتهي حتما معه.

ب : علاقة المستأجر الاصيل بالمؤجر

تظل علاقة المستأجر الاصيل بالمؤجر بالرغم من وجود عقد الايجار من الباطن وتخضع لأحكام عقد الايجار المبرم بينهما فيبقى المستأجر الاصيل مسؤولا تجاه المؤجر عن الالتزامات التي ترتبت بذمته بمقتضى عقد الايجار كما يبقى المؤجر مسؤولا تجاه المستأجر الاصيل عن الالتزامات التي رتبها ذات العقد بدوره ايضا

واذا قبل المؤجر الايجار من الباطن بدون ابداء اي تحفظ سواء كان قبوله صريحا او ضمنيا كأن يستوفي الأجرة مباشرة من المستأجر من الباطن.. فهنا يبرئ المستأجر الاصيل من كل التزاماته قبل المؤجر فلا يبقى لهذا الاخير الا ان يرجع بحقوقه على المستأجر من الباطن .

ج : علاقة المستأجر من الباطن بالمؤجر الاصيل

لا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن بالمؤجر الاصيل لعدم وجود عقد بينهما فليس للمؤجر قبض الأجرة من المستأجر الثاني الا اذا احاله المستأجر الاول اليه او وكله بقبضها . لكن اذا قبل المؤجر الايجار من الباطن سواء كان ذلك القبول صريحا او ضمنيا فتولد علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن يستطيع كل منهما ان يرجع على الاخر بدعوى مباشرة دون حاجة الى توسط المستأجر الاصيل . اما في حالة عدم قبول المؤجر للإيجار من الباطن فلا يجوز للمؤجر الرجوع على المستأجر ولا

يجوز لهذا الاخير الرجوع على المؤجر الا عن طريق الدعوى
غير المباشرة

أثار التنازل عن الايجار

قبل الدخول في العلاقات التي تنشأ عن التنازل عن الايجار لابد ان
توضيح معنى التنازل عن الايجار من خلال مثال يوضح هذا
الموضوع قام محمد بتأجير دار وبعدها قام محمد بالتنازل عن هذا
الايجار من سمير بمبلغ ١٠٠٠٠٠ دينار شهريا الى صديقه عمر
ففي هذا المثال ثلاث اشخاص

الشخص الاول : هو محمد وهو المستأجر الاول

الشخص الثاني : هو سمير وهو المؤجر صاحب الدار المؤجرة

الشخص الثالث : هو عمر صديق محمد وهو الشخص الذي تنازل
له محمد عن الايجار يعني اصبح المستأجر الجديد أي المستأجر
الثاني

الان فهنا ما المقصود بالتنازل عن الايجار . نأتي الى العلاقات
التي تنشأ عن هذا التنازل.

أ : العلاقة بين المستأجر المتنازل والمستأجر المتنازل اليه يعني
العلاقة بين محمد وعمر في المثال اعلاه

ان علاقة المستأجر المتنازل بالمتنازل اليه هي علاقة حوالة
وليست علاقة ايجار فالمستأجر قد تنازل عن الايجار كله او بعضه
للمتنازل اليه في مقابل ثمن او بغير ثمن. وهذه الحوالة تكون حوالة
حق بالنسبة الى الحقوق التي تنازل عنها المستأجر وحوالة دين
بالنسبة الى الالتزامات التي انتقلت بسبب هذا التنازل. والمستأجر
إذا تنازل عن الايجار حل محله المتنازل اليه في جميع الحقوق
والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار طوال مدة الايجار. ولا يجوز

ان تكون المدة في التنازل أطول من المدة في الايجار الاصلي وينتهي التنازل في هذه الحالة حتما بإنهاء مدة الايجار الاصلي.

ب : علاقة المستأجر المتنازل بالمؤجر. علاقة محمد وسمير في المثال اعلاه .. أن المستأجر لم يعد بعد التنازل دائنا ولا مدينا له وإنما تصبح بين المؤجر والمتنازل اليه علاقة مباشرة وبذلك تختفي علاقة المستأجر بالمؤجر . ومع ذلك يبقى المستأجر الاول المتنازل ضامنا للمؤجر تنفيذ الالتزامات التي انتقلت الى ذمة المتنازل اليه عن الايجار ولا تبرأ ذمته الا اذا صدر من المؤجر قبول صريح او ضمني بهذا التنازل كأن يستلم الأجرة من المستأجر الجديد المتنازل له

ج : علاقة المؤجر بالمتنازل اليه علاقة سمير مع عمر في المثال اعلاه .. علاقة المؤجر بالمتنازل اليه هي علاقة مباشرة يستطيع بها المؤجر أن يطالب المتنازل اليه عن الايجار بجميع حقوق المؤجر كما يستطيع المتنازل اليه ان يطالب المؤجر بكل حقوق المستأجر .
ثانيا : الايجار من الباطن او التنازل عنه أو أسكان الغير في قانون ايجار العقار

يحظر قانون ايجار العقار . الايجار من الباطن او التنازل عنه كلا او جزءا و يقع باطلا كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك . وأيضا الزم المستأجر بأن لا يسكن معه في المأجور غير الذين ذكرو في عقد الايجار الا بموافقة المؤجر التحريرية . واستثنى من هذا الحكم الاصول والفروع وازواجهم والاخوة غير المتزوجين والاخوات غير المتزوجات او الارامل او المطلقات .

الفصل الرابع : إنتقال ملكية المأجور

في هذا الموضوع لابد لنا ان نسلط الضوء على انتقال المأجور في القانون المدني وفي قانون ايجار العقار.

المبحث الاول: انتقال الملكية في القانون المدني

إذا باع المؤجر المأجور الى الغير ولم يكن لعقد الايجار تاريخ ثابت سابق لتاريخ انتقال الملكية او كان الايجار تاريخ ثابت لكنه لاحق على التصرف الناقل للملكية فهنا يستطيع المالك الجديد ان يفسخ عقد الايجار ويجب على المستأجر اخلاء المأجور قبل إنتهاء مدته. أما اذا كان لعقد الايجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية . ففي هذه الحالة يخلف المالك الجديد المؤجر في جميع حقوقه والتزاماته المتولدة عن عقد الايجار وكذلك الحال إذا لم يكن لعقد الايجار تاريخ ثابت لكن المالك الجديد تمسك به.

س / كيف اتعرف على تاريخ عقد الايجار؟

لمعرفة تاريخ عقد الايجار يجب أن نفرق بين العقد الرسمي والعقد العادي او العرفي. فالعقد الرسمي هو العقد الذي تم التصديق عليه من موظف عام مختص بالتاريخ الذي يحمله يعتبر ثابتا لأنه من البيانات التي تدخل ضمن اختصاص الموظف اما اذا كان العقد عادي عرفي فهنا يكون هذا العقد ثابت التاريخ من:

١ : من يوم ان يصدق عليه الكاتب العدل

٢ : من يوم أن يثبت أن مضمونه في ورقة اخرى ثابتة التاريخ

٣ : من يوم أن يؤشر عليه قاضي أو موظف عام

٤ : من يوم وفاة احد من لهم على السند اثر معترف به من خط او أو امضاء او ختم او بصمة ابهام او يوم ان يصبح مستحيلا على هؤلاء ان يكتب او يبصم لعله في جسمه و بوجه عام من يوم وقوع اي حادث اخر يكون قاطع في دلالاته في ان السند قد صدر قبل وقوعه.

المبحث الثاني : انتقال الملكية في قانون ايجار العقار.

يحل المالك الجديد للعقار محل سلفه المؤجر في الحقوق والالتزامات ويتوجب على المالك الجديد بموجب قانون ايجار العقار ما يلي:

- ١ : أخطار المستأجر بواسطة الكاتب العدل بانتقال ملكية العقار اليه خلال ثلاثين يوما تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تسجيله بأسمه .
- ٢ : أن يرفق بالإخطار وثيقة صادرة من دائرة التسجيل العقاري تؤيد ذلك
- ٣ : مراجعة دائرة الضريبة لتأشير انتقال الملكية خلال فترة ثلاثين يوما تبدأ من تاريخ تبليغ المستأجر.

اما في حالة البيع الجبري فلا يجبر المالك أو الشريك بالعقار الذي يشغل العقار على تخليته إذا رغب بالاستمرار على شغله بصفة مستأجر وتتولى الجهة التي تقوم بالبيع تبليغ شاغر العقار قبل خمسة عشر يوما من تاريخ اعلان البيع لابداء رغبته في شغل العقار

إنهاء عقد الايجار

ينتهي عقد الايجار بإنهاء مدته وقد ينتهي قبل إنتهاء مدته وقد تتوافر اسباب قانونية لتخلية المأجور. لذلك سندرس هذه النقاط على التوالي:

المبحث الاول : انقضاء عقد الايجار بإنقضاء مدته

إذا أتفق المتعاقدان على مدة ينتهي بها عقد الايجار فإنه ينتهي بانتهائها دون الحاجة الى التنبيه بالاخلاء مادام التنبيه غير مشروط في العقد. أما اذا اتفق المتعاقدان على تحديد مدة معينه للايجار واشترطا أن العقد لا ينتهي الا اذا نبه احد المتعاقدين الاخر قبل فوات هذه المدة بوقت معين . فهنا عقد الايجار لا ينتهي الا اذا قام المتعاقد بتنبيه المتعاقد الاخر بانتهاء المدة وقد يتفق المتعاقدان على

امتداد العقد الى فترة اخرى اذا لم يحدث التنبيه. فلو اتفق سمير المؤجر مع مصطفى المستأجر على ان عقد الايجار المبرم بينهم ينتهي بعد ستة اشهر من تاريخ ابرامه بشرط ان ينبه المؤجر المستأجر بانتهاء المدة والا فان العقد يمتد الى ستة اشهر اخرى. فهنا اذا لم يقم المؤجر بتنبيه المستأجر فان العقد سيمتد الى ستة اشهر اخرى

اما اذا لم يحدد في عقد الايجار مدة معينة فيعتبر العقد منعقدا للمدة المحددة لدفع الأجرة.

المبحث الثاني : التجديد الضمني

يقصد بالتجديد الضمني هو بقاء المستأجر بعد انتهاء عقد الايجار في المأجور برضا المؤجر ودون اعتراض منه والتجديد الضمني للايجار يتم بايجاب وقبول ضمني فبقاء المستأجر في المأجور هو الايجاب الضمني وعلم المؤجر وعدم اعتراضه على هذا البقاء هو القبول الضمني.

وحتى يكون الايجار الضمني صحيحا يجب أن يكون قطعيا بمعنى أن يبقى المستأجر في المأجور قاصدا تجديد العقد. فلا يعتبر بقاء المستأجر في المأجور ايجارا ضمنيا إذا كان بقاءه نتيجة مرض او اي سبب اخر حال بينه وبين تخلية المأجور

وكذلك سكوت المؤجر لا يعتبر في كل الاحوال قبول لهذا البقاء. فقد يكون لدى المؤجر حكم تخلية ومع ذلك نجده قد ترك المستأجر مدة معينة في المأجور تعتبر من قبيل التسامح .

الاثار التي تترتب على التجديد الضمني.

تترتب على التجديد الضمني عدة اثار وهي :

١ : التجديد الضمني هو عقد ايجار جديد لا مجرد امتداد لعقد الايجار الاصلي ويترتب على هذا الاثر عدة نتائج:

أ : يجب أن يكون كل من المتعاقدين متمتعاً بالأهلية اللازمة لإبرام عقد الإيجار وقت التجديد الضمني . أما في امتداد الإيجار فيكفي أن يكون الطرفين متمتعين بالأهلية وقت انعقاد العقد الأصلي .

ب : إذا كان الإيجار القديم ثابت بسند رسمي جاز التنفيذ بهذا السند في حالة امتداد الإيجار . أما في حالة تجديد الإيجار فلا يمكن التنفيذ بيه لأنه قاصر على الإيجار القديم الذي انتهى

ج : لا يعتبر الإيجار الجديد في حالة التجديد الضمني ثابت التاريخ إذا الإيجار القديم الأصلي ثابت التاريخ فهذا عقد وهذا عقد آخر مستقل عنه أما في امتداد الإيجار فيعتبر تاريخ العقد الأصلي تاريخاً للعقد ولمدة الامتداد .

٢ : شروط التجديد الضمني هي نفس شروط الإيجار السابق

ينعقد التجديد الضمني بنفس الشروط التي انعقد بها عقد الإيجار القديم عدا ما يتعلق بالمدة . فيكون التجديد الضمني بنفس مقدار الأجرة وبنفس طريقة دفعها وبكل الشروط التي اتفق عليها المتعاقدين في العقد القديم . وكل هذا الكلام مالم يوجد اتفاق يفيد عكس ذلك في التجديد الضمني... فلو قال المستأجر سمير الى المؤجر مصطفى لن اقبل التجديد مالم تنقص الأجرة وسكت المؤجر وبقي المستأجر في العقار دون اي اعتراض من المؤجر فهنا يعتبر التجديد الضمني الذي حصل حاصلًا بالأجرة التي عرضها المستأجر أي الأجرة الجديدة .

وأستثنى القانون العراقي المدة من هذه الشروط فالتجديد الضمني لا يعقد بنفس مدة العقد القديم حيث ينعقد التجديد الضمني لمدة دفع الأجرة وينتهي بانتهاء هذه المدة بناء على طلب أحد المتعاقدين

٣ : أنتقال التأمينات العينية التي قدمها المستأجر .

إذا كان المستأجر قد قدم في الايجار القديم رهنا تأمينيا أو رهنا حيازيا لضمان التزاماته الناشئة من العقد فان هذه التأمينات العينية تنتقل في التجديد الضمني دون حاجة الى اتفاق جديد. أما إذا كان الغير هو الذي قدم التأمين كأن يكون كفيلا عينيا أو شخصيا فان هذا التأمين لا ينتقل الى التجديد الضمني الا بموافقة الكفيل بانتقاله. لان الغير لم يكن طرفا في التجديد الضمني وإذا وافق على انتقاله يجب ان يسجل قبوله في دائرة التسجيل العقاري .

إمتداد الايجار بحكم قانون ايجار العقار

ليس للمؤجر حق في طلب أخلاء المأجور عند إنقضاء مدة الايجار الا بعد مرور مدة ١٢ سنة. أي أن مدة امتداد الايجار في قانون ايجار العقار هي ١٢ سنة استنادا الى نص المادة ١٧ الفقرة ١٤ من قانون ايجار العقار .

إنهاء الايجار قبل إنقضاء مدته

ينتهي عقد الايجار قبل انتهاء مدته بانتقال الملكية وبالعذر الطارئ . وقد سلطنا الضوء على انتقال ملكية المأجور لذلك سنسلط الضوء في هذه الموضوع على العذر الطارئ.

فينتهي الايجار بالعذر الطارئ اذا توافر شرطان

١ : أن يكون عقد الايجار معين المدة

٢ : حدوث ظرف من شأنه أن يجعل تنفيذ الايجار مرهقا

فإذا أستأجر طبيب عيادة لمدة سنة وبعد شهر اصيب بمرض اقعه عن العمل . فهذا المرض يعتبر عذر طارئ يستطيع من خلاله ان ينهي عقد الايجار.

فإذا توافر الشرطان اعلاه قام العذر الطارئ. ولكن ليس بمجرد قيام العذر الطارئ ينتهي الايجار فأعطى المشرع للطرف الاخر ضمانين :

الاول : أن ينبه طالب الفسخ الطرف الاخر بالاخلاء طبقا للمواعيد المبينة في القانون المدني .

الثاني : تعويض الطرف الاخر تعويضا عادلا ويجب ان تراعي المحكمة في هذا التعويض تقسيم الخسارة الناجمة عن انتهاء الايجار قبل انقضاء مدته بين الطرفين.

الاسباب القانونية للتخلية في قانون ايجار العقار

هذا الموضوع من أهم المواضيع الذي ستجدونه كثيرا في المحاكم لذلك عندما يأتي اليك شخص يطلب منك انت كمحامي تخلية عقاره الذي أجره الى شخص آخر فما عليك أنت سوى تطبيق المادة ١٧ من قانون ايجار العقار المعدل والتي تنص على:

لا يجوز للمؤجر ان يطلب تخلية العقار الخاضع للحكام القانون الا لاحد الاسباب الاتية :

١ : اذا لم يدفع المستأجر قسط الايجار رغم مرور ٧ سبعة ايام على استحقاقه وانذار المؤجر له بعد انقضائها بوساطة الكاتب العدل بوجوب دفعة خلال ٨ ثمانية ايام من تاريخ تبليغه بالانذار، وتكون مصاريف الانذار في هذه الحالة على المستأجر ولا يستفيد المستأجر من هذه الحماية الا مرة واحدة في السنة الواحدة التي تبدأ من الانذار الاخير، يجوز للمؤجر بعدها ان يطلب التخلية اذا لم يدفع المستأجر القسط المستحق خلال ١٥ خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاقه .

٢ : اذا اجر المستأجر المأجور او تنازل عن الايجار كلا او جزءا دون موافقة تحريرية من المؤجر، او اسكن معه في المأجور غير من ذكروا في المادة الثالثة عشرة من القانون .

٣ : اذا احدث المستأجر بالمأجور ضررا جسيما عمدا او اهمالا .

٤ : اذا احدث المستأجر تغييرا جوهريا في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية

٥ : اذا استعمل المستأجر المأجور خلافا للغرض المبين في عقد الايجار .

٦ : اذا ترتب على استعمال المستأجر للمأجور اساءة الى سمعة المؤجر .

٧ : اذا اصبح العقار المأجور غير مسكون مدة تزيد على ٤٥ خمسة واربعين يوما دون عذر مشروع .

٨ : اذا بنى المستأجر او زوجه او احد اولاده القاصرين عقارا للسكنى في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادة

٩ : اذا تملك المستأجر او زوجه او احد اولاده القاصرين، او كان يملك اي منهم في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادة عقارا صالحا للسكنى يمكن تخليته قانونا او كان خاليا او اخلي ولو اجره للغير بعد خلوه .

١٠ : اذا اراد المالك هدم العقار لإعادة بنائه بشكل يشتمل على وحدتين سكنيتين فاكثر او بشكل عمارة وفق التصميم الاساسي للمنطقة التي يقع فيها العقار .

١١ : اذا اراد المالك اضافة طوابق جديدة الى بناء قائم وكانت تخلية المأجور كلا او جزءا ضرورية بالقدر الذي تقتضيه طبيعة العمل .

١٢ : اذا استجدت بعد العقد ضرورة تلجئه هو او احد اولاده المتزوجين الى سكنى العقار المأجور، ولم يكن الي منهم او لزوجه او احد اولاده القاصرين، عقار سكنى على وجه الاستقلال يستطيع ان يسكنه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة . ويعتبر من قبيل الضرورات الملجئة بوجه خاص:

أ : اذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة او القطاع الاشتراكي سواء داخل العراق ام خارجه ونقل الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بناء على مقتضيات المصلحة العامة او انتهت خدمته الي سبب كان

ب : اذا كان المؤجر ممن ذكروا في البند ا من هذه الفقرة وانهى دراسته او تدريبه خارج العراق وعاد الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني .

ج : اذا كان المؤجر موظفا معارة خدماته الى خارج العراق او طالب بعثة او زمالة او اجازة دراسية او طالبا يدرس في الخارج بموافقة الجهات الرسمية العراقية وعاد الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بعد انتهاء مهمته الوظيفية او الدراسية .

د : اذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة او القطاع الاشتراكي واخطر من جهة مخولة بإخلاء الدار او الشقة الحكومية التي يسكنها

هـ : اذا كان المؤجر قد صدر عليه حكم مكتسب درجة البتات بإخلاء العقار السكني الذي يشغله بصفة مستأجر دون ان يكون سبب التخلية ناشئا عن فعله او امتناعه .

و : اذا عاد الاسير او المفقود الى المدينة التي تقع فيها الدار المؤجرة سواء اكانت مسجلة باسمه ام باسم زوجه ام باسم احد اولاده القاصرين

١٣ : اذا اصبح المأجور ايلا للسقوط .

١٤ : اذا مضت على عقد الايجار مدة ١٢ اثنتي عشرة سنة .

ان الاسباب المتقدمة وردت بموجب نص المادة ١٧ وتكملة لهذه المادة جاءت المادة ١٩ توضح بعض الاجراءات الخاصة بهذه المادة حيث نصت على :

١ : يشترط لتطبيق الفقرتين ١٠، ١١ من المادة السابعة عشرة من القانون، ان يوجه المالك انذارا الى المستأجر مرفقة به صورة مصدقة من اجازة البناء قبل مدة لا تقل عن ٩٠ تسعين يوما من تاريخ طلب التخلية وان يشرع بالهدم والبناء خلال مدة لا تزيد على ٩٠ تسعين يوما من تاريخ التخلية الفعلية .

٢ : اذا لم يسكن المؤجر العقار الذي اخلي للسبب المنصوص عليه في الفقرة ١٢ من المادة السابعة عشرة من القانون خلال مدة ٩٠ تسعين يوما او سكنه ولم يستمر على سكناه مدة ٣ ثلاث سنوات متواصلة من تاريخ الاخلاء او لم يباشر الهدم والبناء في العقار الذي اخلي بمقتضى الفقرات ١٠، ١١، ١٣ من المادة السابعة عشرة بدون عذر مشروع فللمستأجر الحق في شغل المأجور بالشروط السابقة الواردة في عقد الايجار او طلب التعويض عن الاضرار التي اصابته بسبب التخلية .

أنواع خاصة لعقد الايجار

أولا : أيجار الاراضي الزراعية بالنقد .

يجوز للمستأجر أن يزرع الاراضي الزراعية بما يشاء او ان يزرعها بنوع واحد او بأنواع اخرى متفق عليها وقت التعاقد.. واذا كانت الارض مؤجرة وفيها زرع لم يحصد بعد فلا يجوز ان تؤجر الى شخص آخر الى أن يكتمل حصاد الزرع.

والاصل أن ايجار الاراضي الزراعية لا يشمل الادوات الزراعية الموجودة في الارض كادوات الحصاد والمواشي . الا اذا اتفق الطرفين على شمولها في عقد الايجار . ويكون المستأجر مسؤولا عن هلاك الادوات والمواشي اذا حدث ذلك بفعله او بتقصير منه . اما اذا حدث الهلاك بسبب اجنبي لا يد للمستأجر فيه فان تبعة الهلاك تكون على المؤجر الذي يلتزم بتعويض المستأجر أو اصلاح ما تلف من الادوات الزراعية .

وتخضع مدة الايجار الى اتفاق الطرفين . والمقصود بمدة "السنة" في عقد ايجار الاراضي الزراعية هي دورة زراعية تشمل المحصول الصيفي والشتوي ويراعى في تحديدها ما جرى عليه العرف الزراعي. واذ انتهت مدة ايجار الارض الزراعية وبقي فيها زرع لم يحصد بعد وكان و سبب عدم حصاد هذا الزرع لا يرجع الى المستأجر فيمدد الايجار لحين حصاد الزرع على ان يدفع للمؤجر اجر المثل .

فوات المنفعة في الارض المؤجرة

فرق المشرع العراقي بين ثلاث حالات :

١ : أن يتعذر على المستأجر زراعة الارض

يعفى المستأجر من الأجرة اذا لم ينتفع بالأرض المؤجرة بسبب القوة القاهرة كحصول الفيضانات

اما اذا كان عدم الانتفاع راجعا الى المؤجر فهنا اضافة الى سقوط الأجرة يحق للمستأجر ان يطلب التعويض ان كان له مقتضى

اما اذا لم ينتفع المستأجر من الارض بسبب خطئه فهنا لا تسقط الأجرة

٢ : أن يهلك الزرع قبل حصاده

اذا هلك الزرع بقوه قاهرة قبل حصاده فإن المستأجر لا يلتزم بدفع الأجرة عن المدة التالية للهلاك وانما يلتزم بدفع الأجرة فقط عن المدة السابقة. كل هذا اذا لم يتمكن المستأجر من زراعة الارض من جديد. اما اذا كان بإمكانه زراعة الارض مرة اخرى فلا تسقط عنه الأجرة ويبقى المستأجر ملتزما بدفع الأجرة كاملة

٣ : هلاك المحصول بعد حصاده

أذا هلك المحصول كله او بعضه بعد حصاده تحمل المستأجر تبعة هلاكه ولزمت الأجرة كاملة الا اذا اتفق المؤجر مع المستأجر على أن تكون الأجرة جزءا معلوما من المحصول كالربع او النصف وهلك المحصول بقوة قاهرة ففي هذه الحالة يتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك .

ويبقى حق المؤجر في الأجرة ثابتا في حالات ثلاثة :

١ : إذا هلك المحصول بخطأ المستأجر

٢ : إذا وقع الهلاك بعد انذار المؤجر للمستأجر بتسليمه نصيبه من المحصول

٣ : إذا كان سبب هلاك المحصول متوقعا وقت ابرام العقد

ثانيا: المزارعة

عقد على الزرع بين صاحب الارض والمزارع فيقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد . وتتميز عن الايجار العادي بان الأجرة فيها نسبة معينة من نفس المحصول الناتج من الارض. فإذا لم تكن الأجرة حصة شائعة بل مقدار معين مثال عشرين طن او عشرة اطنان كان العقد أيجارا لارض زراعية.

وتحدد مدة المزارعة تبعا لاتفاق الطرفين وان لم تحدد فتكون المدة هي دورة زراعية سنوية .

أحكام المزارعة

١ : التزامات صاحب الارض المؤجر

يلتزم صاحب الارض بما يلي:

أ : تسليم الارض المؤجرة

ب : صيانة الارض المؤجرة

يجب على المؤجر ان يقوم بأعمال الصيانة للارض فيقوم بالاصلاحات والترميمات الكبيرة للمباني الزراعية والتحسينات اللازمة لها كما يجب عليه ان يقوم بأعمال التنظيف للسواقي والخزانات وتنظيف الارض بعد جني المحصول.

٢ : التزامات المزارع المستأجر

يلتزم المزارع بما يلي :

أ : الالتزام بتوجيهات صاحب الارض ورقابته في أستغلال الارض : للمؤجر سلطة التوجيه والرقابة في أستغلال الارض وهذه السلطة مقيدة بالقانون او الاتفاق أو العرف . أما درجة العناية التي يبذلها المزارع فبالرجوع الى القواعد العامة نرى بأنه يجب عليه ان يبذل عناية الرجل المعتاد .

ب : مصروفات الاعمال الزراعية

أن المزارع يتحمل جميع المصروفات والترميمات الطفيفة. وتدخل في مصروفات الاعمال الزراعية عمليتي البذر والحرث وما يتبعهما من جمع المحصول والمحافظة عليه.

جزاء الاخلال في الالتزامات

إذا أخل المزارع او صاحب الارض بأحد الالتزامات المذكورة فلكل منهما المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض في الحالتين تطبيقا للقواعد العامة .

أنقضاء عقد المزارعة

ينقضي عقد المزارعة وفقا للقانون المدني بأحد الاسباب الآتية :

١ : فسخ المزارعة بالعدر الطارئ

فإذا أصبح المزارع عاجزا عن زراعة الارض لمرض أو لشيخوخة أو لسفر أو غير ذلك من الاعذار . كان له انهاء العلاقة دون ان يلتزم بالمدة المتفق عليها

٢ : صيرورة العقد مرهقا للورثة بسبب موت المزارع

أن المشرع العراقي لم يجعل موت صاحب الارض والموت المزارع سببا لانقضاء عقد المزارعة واعطى لورثة المزارع الحق في طلب الفسخ إذا أثبتوا أن اعباء العقد أصبحت بعد موت مورثهم اثقل من أن يتحملوها.

ثالثا : المساقاة فلاحة البساتين

المساقاة عقد على الشجر والمقصود بالشجر هو كل ما ينبت في الارض ويبقى فيها كالنخيل وجميع الشجر المثمر . وتكون حصة المساقى جزءا شائعا من الثمر.

وتحدد مدة المساقاة أصلا باتفاق الطرفين وهذه المدة لا تحتسب بالسنين بل بدورات نضوج المحصول وقطعه. اما إذا لم يحدد لها مدة فتنتهي المساقاة بعد جني الثمار .

أثار المساقاة

أن المشرع العراقي جعل كافة الاعمال اللازمة لإدراك ونضوج الثمر على عاتق المساقى وحده اما الاعمال التي يحتاجها الثمر بعد الإدراك كجنيه وخرنه فتقع على عاتق الطرفين بصورة مشتركة وذلك إذا لم يكن هناك اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك.

أنقضاء المساقاة

١ : أنقضاء المدة

٢ : عجز المساقى عن العمل وعدم امانته.

ويكون عبء إثبات العجز أو عدم الأمانة على من يدعيه. فالعجز يثبتته المساقى وعدم الأمانة يقع اثباته على صاحب الشجر.

٣ : صيرورة العقد مرهقا للورثة بسبب موت المساقى

لا تنقضى المساقاة بموت احد طرفى العلاقة ولكن اذا مات المساقى فيجوز للورثة المطالبة فى فسخ العقد اذا أصبحت أعباءه ثقيلة عليهم .